

Delo, 10.05.2014 00:00:00

Stroški praznega stanovanja v večstanovanjski stavbi

Lastnina in odgovornost

Iz nedavne preteklosti so nam gotovo ostale v spominu razprave o t. i. rezidenčnih in nerezidenčnih nepremičninah ob sicer neuspelem poskusu uzakonitve davka nanje. Ta je najprej predvideval različne stopnje obdavčitve glede na to, ali lastnik v nepremičnini živi ali ne. Morda smo se ob teh razpravah bolj zavedli, da lastnina, predvsem nepremičnin, nujno pomeni tudi obveznost in odgovornost. To pa velja tudi, če je nepremičnina prazna, torej če v njej nihče ne živi.

Etažna lastnina so tudi skupni deli večstanovanjske stavbe

Na Združenje upravnikov nepremičnin GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami so se večkrat za mnenje in razlago obrnili lastniki praznih stanovanj, ki kljub temu zanje plačujejo stroške za vzdrževanje ali obratovanje. Njihova vprašanja so se nanašala na to, ali upravniki upravičeno razdeljujejo stroške obratovanja tudi med lastnike stanovanj, v katerih nihče ne živi in so prazna. Upravniki od lastnikov nezasedenih stanovanj pogosto slišijo tudi, da odpadke pač naredijo ljudje in ne stanovanje, zaradi česar so prepričani, da niso dolžni nositi sorazmernega dela stroškov, npr. odvoza odpadkov. Vendar pa to ne drži.

V večstanovanjskih stavbah praviloma govorimo o etažni lastnini, ki po definiciji pomeni lastnino posameznega dela zgradbe (npr. stanovanja ali poslovnega prostora) in pa tudi – kar je pogosto spregledano – solastnino skupnih delov. Stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celo stavbo, krijejo solastniki v sorazmerju z velikostjo lastniških deležev. To splošno pravilo, ki je opredeljeno v stvarnopравnem zakoniku, je povzeto tudi v stanovanjskem zakonu. V zvezi z odgovornostjo za stroške, ki izvirajo iz obratovanja stavbe, nas stanovanjski zakon napoti na pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. Če povzamemo, so torej v skladu s predpisi etažni lastniki odgovorni za plačilo vseh stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, ne glede na to, ali je njihovo stanovanje prazno ali v njem kdo živi. Pri stroških obratovanja pa se za prazna in zasedena stanovanja upoštevajo merila, določena v pravilniku.

Stroški dobav in storitev, ki omogočajo individualni odjem

V mislih imamo predvsem obratovalne stroške za zagotavljanje razmer bivanja v stavbi, tj. stroške dobav in storitev. Govorimo o zagotavljanju teh za stavbo kot celoto, njenih skupnih delov in naprav ter tudi za stanovanja v stavbi.

Pravilnik sledi cilju, da se obratovalni stroški delijo po dejanski porabi, kadar so v stanovanjih vgrajene merilne naprave. Gre predvsem za stroške porabe vode ali toplote za ogrevanje, pri čemer so merilniki v stanovanjih namenjeni potrebam razdelitve skupnega stroška stavbe. V vsakem primeru pa tudi prazna stanovanja bremenijo t. i. fiksni stroški (priključne moči, omrežnine ipd.), ki jih dobavitelji obračunavajo ne glede na višino ali količino porabe. Ti se delijo po številu enot v stavbi, ne glede na to, ali so stanovanja zasedena ali ne.

Stroški dobav in storitev, ki ne omogočajo individualnega odjema

Stroški, ki ne omogočajo individualnega odjema in obračuna po posameznih stanovanjih, se delijo po številu enot (stanovanj, poslovnih prostorov), površini posamezne enote ali številu uporabnikov posamezne enote. Vsi obratovalni stroški, ki se na podlagi pravilnika delijo po številu enot (hišniška opravila, stroški zimske službe, vsi fiksni stroški, neodvisni od dobav, vzdrževanje in čiščenje okolice, košnja trave, telefonske linije v dvigalu) ali po površini posamezne enote (poraba elektrike za skupne električne naprave, kot so črpalke ipd., obratovalni stroški kotlovnice, storitve dimnikarske službe), torej vedno bremenijo tudi prazna stanovanja.

Stroški, ki se delijo po številu uporabnikov

Lastniki se pogosto sprašujejo, zakaj plačujejo obratovalne stroške, ki se na podlagi pravilnika delijo glede na število uporabnikov posameznih enot, saj jih po splošnem prepričanju povzročajo ljudje, ki v njih bivajo. Pravilnik določa, da se tudi pri stroških, ki se delijo po številu uporabnikov (poraba skupne

elektrike, čiščenje skupnih prostorov, odvoz odpadkov ipd.), za prazno stanovanje šteje, kot da je v njem en uporabnik. Lastniki praznih stanovanj morajo prispevati k skupnemu obratovanju stavbe kot celote. Stroški, ki nastanejo zato, da stavba obratuje in zagotavlja nemoteno bivanje, bremenijo vse lastnike. Stanovalci, ki hodijo peš v četrto nadstropje, na stopnišču gotovo večkrat prižgejo luč kot tisti, ki živijo v pritličju, pa skupno elektriko plačujejo po enakih merilih. Tisti, ki namesto z dvigalom hodijo peš do svojega stanovanja, morajo prav tako prispevati za servis dvigala, porabo elektrike, vzdrževanje itd.

Predpisi, ki določajo način razdeljevanja stroškov med solastnike, ne morejo vedno zagotavljati popolne pravičnosti. Pri delitvi obratovalnih stroškov se lahko načelu pravične razdelitve zgolj čim bolj približajo, česar se je pri življenju v solastniški skupnosti treba zavedati in to tudi upoštevati.

Dejan Papež

Direktor

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje upravnikov nepremičnin